

Großzügiges Einfamilienhaus mit 1.497 m² Grundstück & Nebengebäude



Objektnummer: 1576/202

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8345 Nögelsdorf
Wohnfläche:	204,00 m ²
Zimmer:	6
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	238.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

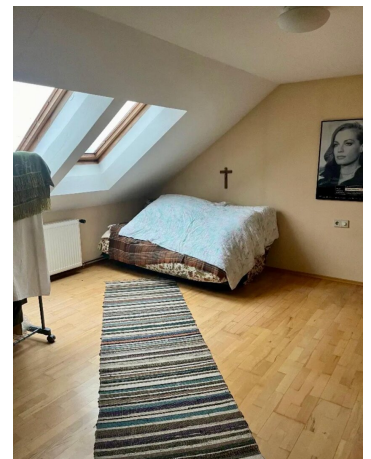
Ihr Ansprechpartner

Leon Huebl

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösisstrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5078185

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Objektbeschreibung

Wohnen, wo Ruhe, Natur und großzügiger Raum zusammenkommen.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in der **Südoststeiermark** bietet auf rund **204 m² Wohnfläche** ein außergewöhnlich großzügiges Zuhause für Familien, Naturliebhaber und alle, die Wert auf Platz, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen, ländlich geprägten Streusiedlung im Raum Straden/Nägelsdorf**, eingebettet in die reizvolle Landschaft der Südoststeiermark. Hier verbindet sich die angenehme Ruhe des Landlebens mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Städte.

Das großzügige Grundstück mit rund **1.497 m²** bietet viel Freiraum für Garten, Erholung, Selbstversorgung oder individuelle Gestaltungsideen.

Das Wohnhaus

Das Haus verfügt über **6 Zimmer** und erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss.

Im großzügigen Erdgeschoss befinden sich unter anderem:

- ein einladender Vorraum
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche mit Einbauküche
- Badezimmer
- separates WC

- Speisekammer

Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum mit Vorraum und **zwei weiteren Schlafzimmern** und eignet sich damit ideal als privater Rückzugsbereich für Familienmitglieder, Gäste oder auch als Arbeits- und Hobbybereich.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wellness- und Nutzbereich im Erdgeschoss mit **Sauna, Ruheraum, Dusche und WC**. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine Waschküche und ein separates Bügelzimmer.

Behaglichkeit zu jeder Jahreszeit

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen mehrere kombinierbare Heiz- und Wärmequellen.

Das Gebäude verfügt unter anderem über:

- moderne Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Kachelofen
- Ofenherd in der Küche
- zusätzliche Wärmequelle im Wohn- und Schlafbereich
- Luftwärmepumpe zur Warmwasserbereitung während der Sommermonate

Damit lässt sich das Haus flexibel und individuell beheizen.

Hochwertige Gebäudetails

Das Wohnhaus überzeugt durch zahlreiche solide und durchdachte Ausstattungsmerkmale.

Die Fenster sind als **Holz-Alu-Konstruktionen mit 3-facher Verglasung** ausgeführt und verfügen über Beschattung. Das Satteldach ist mit einem **PREFA-Systemdach** ausgestattet und verfügt über Dachflächenfenster.

Die massive Holztreppe fügt sich harmonisch in das Wohnambiente ein und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses.

Keller, Garage & zusätzliche Flächen

Zusätzlichen Stauraum bietet der Keller mit rund **25 m²** sowie der vorhandene Dachboden.

Eine **Garage mit elektrischem Tor** und weitere Stell- bzw. Abstellmöglichkeiten sorgen für praktischen Komfort im Alltag.

Ein besonderes Plus der Liegenschaft ist das großzügige **Wirtschaftsgebäude mit Flugdach mit rund 129 m²**.

Dieses umfasst unter anderem:

- kleine Werkstatt
- Holzhütte
- Geräte- und Fahrzeugunterstand
- Starkstromanschluss
- großzügige überdachte Nutzfläche

Die vorhandenen Flächen eröffnen zahlreiche Möglichkeiten – beispielsweise für **Hobby, Werkstatt, Lagerung, Fuhrpark, Garten- und Landtechnik oder eine individuelle Nutzung im Rahmen der jeweiligen rechtlichen Möglichkeiten**.

Großzügiger Garten & Grundstück

Das rund **1.497 m² große Grundstück** bietet viel Platz für individuelle Vorstellungen.

Der vorhandene **Obst- und Gemüsegarten** eignet sich ideal für Gartenliebhaber und

ermöglicht eine teilweise Selbstversorgung. Darüber hinaus stehen großzügige Grünflächen für Freizeit, Erholung und persönliche Gestaltungsideen zur Verfügung.

Ob gemütliche Stunden im eigenen Garten, Gartenprojekt, Spielbereich für Kinder oder einfach viel Platz zum Durchatmen – hier gibt es Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Lage & Umgebung

Die Immobilie liegt in einer **ruhigen und naturnahen Lage im südoststeirischen Hügelland**, geprägt von landwirtschaftlichen Flächen, Grünraum und einer angenehm lockeren Bebauung.

Gleichzeitig sind wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens gut erreichbar. Eine **Spar-Filiale befindet sich in etwa 1,8 km Entfernung**. Kindergarten, Volksschule und Mittelschule befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Auch die medizinische Grundversorgung ist in der Region gut gegeben.

Die umliegenden Städte und Gemeinden sind mit dem Auto gut erreichbar. **Feldbach liegt rund 24 km, Gleisdorf rund 40 km und Graz rund 55 km entfernt.**

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über das öffentliche Wegenetz.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Diese Immobilie vereint **großzügige Wohnfläche, ein weitläufiges Grundstück, vielseitige Nebenflächen und eine ruhige naturnahe Umgebung.**

Besonders interessant ist die Kombination aus:

204 m² Wohnfläche

1.497 m² Grundstück

6 Zimmer

Sauna & Wellnessbereich

Garage mit elektrischem Tor

Keller & Dachboden

129 m² Wirtschaftsgebäude mit Flugdach

Obst- und Gemüsegarten

mehrere Heiz- und Wärmequellen

ruhige Lage in der Südoststeiermark

Ein Haus für Menschen, die **viel Platz suchen, die Vorzüge des Landlebens schätzen und gleichzeitig Wert auf eine gute infrastrukturelle Erreichbarkeit legen.**

Verfügbar ab sofort.

Eine Besichtigung bietet die Möglichkeit, die großzügigen Flächen, die vielseitige Ausstattung und die besondere Kombination aus Wohnhaus, Garten und Nebengebäude persönlich kennenzulernen.

Gerne informieren wir Sie privat in einem persönlichen Gespräch ausführlich über diese besondere Kaufgelegenheit und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <8.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <3.500m

Verkehr

Bus <1.500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap